
Развитие рынка арендного жилья в Москве путем создания доходных домов



ОСНОВАНИЯ

1. Указ Президента РФ от 07.05.2012 г. № 600 «О мерах по обеспечению граждан Российской Федерации доступным и комфортным жильем и повышению качества жилищно-коммунальных услуг» («п. 2 Правительству РФ совместно с органами исполнительной власти субъектов РФ: д) до января 2013 г. обеспечить формирование рынка доступного арендного жилья и развитие некоммерческого жилищного фонда для граждан, имеющих невысокий уровень дохода»).
 2. Государственная программа «Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами населения России», утвержденная распоряжением Правительства РФ от 30.11.2012 г. 2227-р
 3. Перечень мероприятий по формированию рынка доступного арендного жилья и развитию некоммерческого жилищного фонда для граждан, имеющих невысокий уровень дохода, утвержденный распоряжением Правительства РФ от 29.08.2012 г. № 1556-р.
 4. Государственная программа города Москвы на среднесрочный период (2012-2016 гг.) «Жилище», утвержденная постановлением Правительства Москвы от 27.09.2011 г. № 454-ПП (подпрограммой 4 «Создание цивилизованного рынка найма и аренды жилья. Развитие системы улучшения жилищных условий граждан» предусмотрено создание в Москве такого сегмента жилищного фонда, как «доходные дома», в частности, предусмотрены мероприятия по строительству доходных и бездотационных домов и созданию механизмов стимулирования их строительства – Мероприятия 4.1 и 4.2).
-

УЧАСТНИКИ ПРОЦЕССА ФОРМИРОВАНИЯ СИСТЕМЫ ДОХОДНЫХ ДОМОВ

Участник процесса	Функции (виды деятельности)
Департамент жилищной политики и жилищного фонда города Москвы	организационно-разрешительная деятельность.
ГУП «Московский городской Центр арендного жилья»	<ul style="list-style-type: none"> - эксплуатация доходных домов; - организация сдачи в наем квартир и в аренду нежилых помещений доходных домов; - ремонт и содержание доходных домов; - реконструкция доходных домов.
Коммерческий Банк «Московское ипотечное агентство»	кредитование реконструкции, демонтажа и строительства доходных домов сроком до 10 лет под 12% годовых в объеме до 70% от инвестиционной стоимости.
Застройщик	- демонтаж многоквартирных домов и строительство доходных домов.
Компании, управляющие недвижимостью	<ul style="list-style-type: none"> - реконструкция доходных домов; - ремонт и содержание доходных домов; - организация сдачи в наем квартир и в аренду нежилых помещений доходных домов.
Инвестиционные организации, негосударственные пенсионные фонды, страховые компании, паевые инвестиционные фонды (ПИФы)	инвестиционная деятельность.

ПУТИ ФОРМИРОВАНИЯ СИСТЕМЫ ДОХОДНЫХ ДОМОВ



1. РЕКОНСТРУКЦИЯ МНОГОЭТАЖНЫХ ДОМОВ ЖИЛИЩНОГО ФОНДА МОСКВЫ



ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ ДЛЯ РАСЧЕТА ОКУПАЕМОСТИ ДОХОДНОГО ДОМА (ЮАО, Варшавское ш., д.85 корп.2)

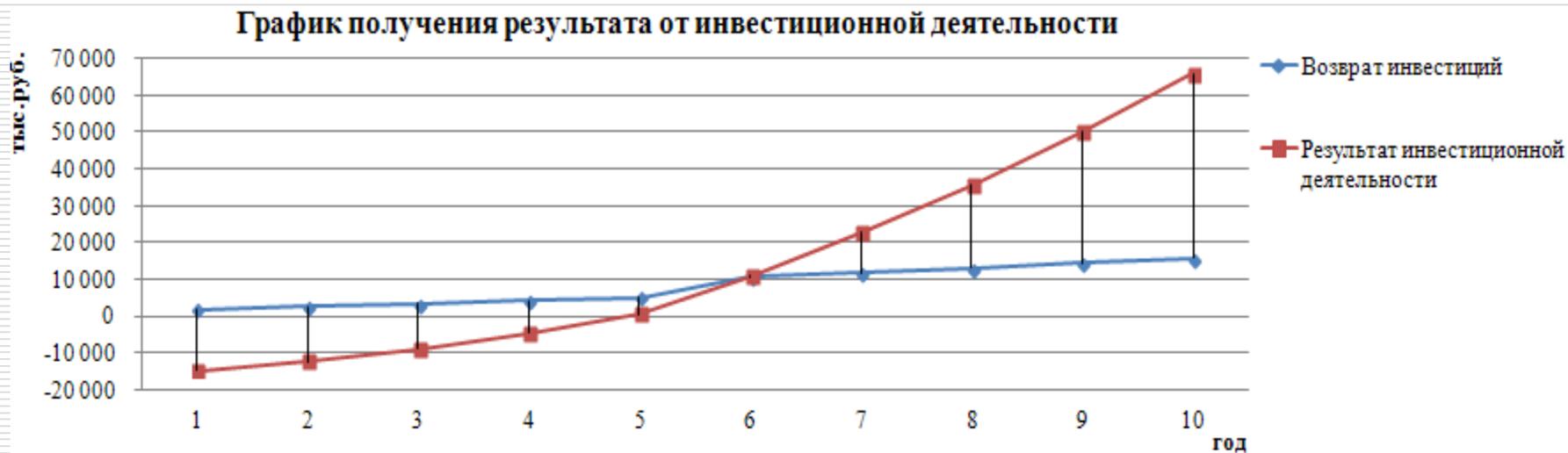


Квартиры, количество шт., (%)		
однокомнатные	двухкомнатные	трехкомнатные
-	12 (75%)	4 (25%)
Общие характеристики дома		
Амортизационный период, лет	Себестоимость реконструкции 1 м ² площади, руб.	Общая площадь дома, м ²
30	30 000	1123
Кредитная линия от КБ МИА сроком на 5 лет под 12%		
Тело кредита (50% от первонач. инвест.), тыс. руб.	Общая сумма выплат по кредиту, тыс. руб.	Сумма процентов по кредиту, тыс. руб.
16845	22382	5536

Цены найма и аренды квартир используемые в расчетах

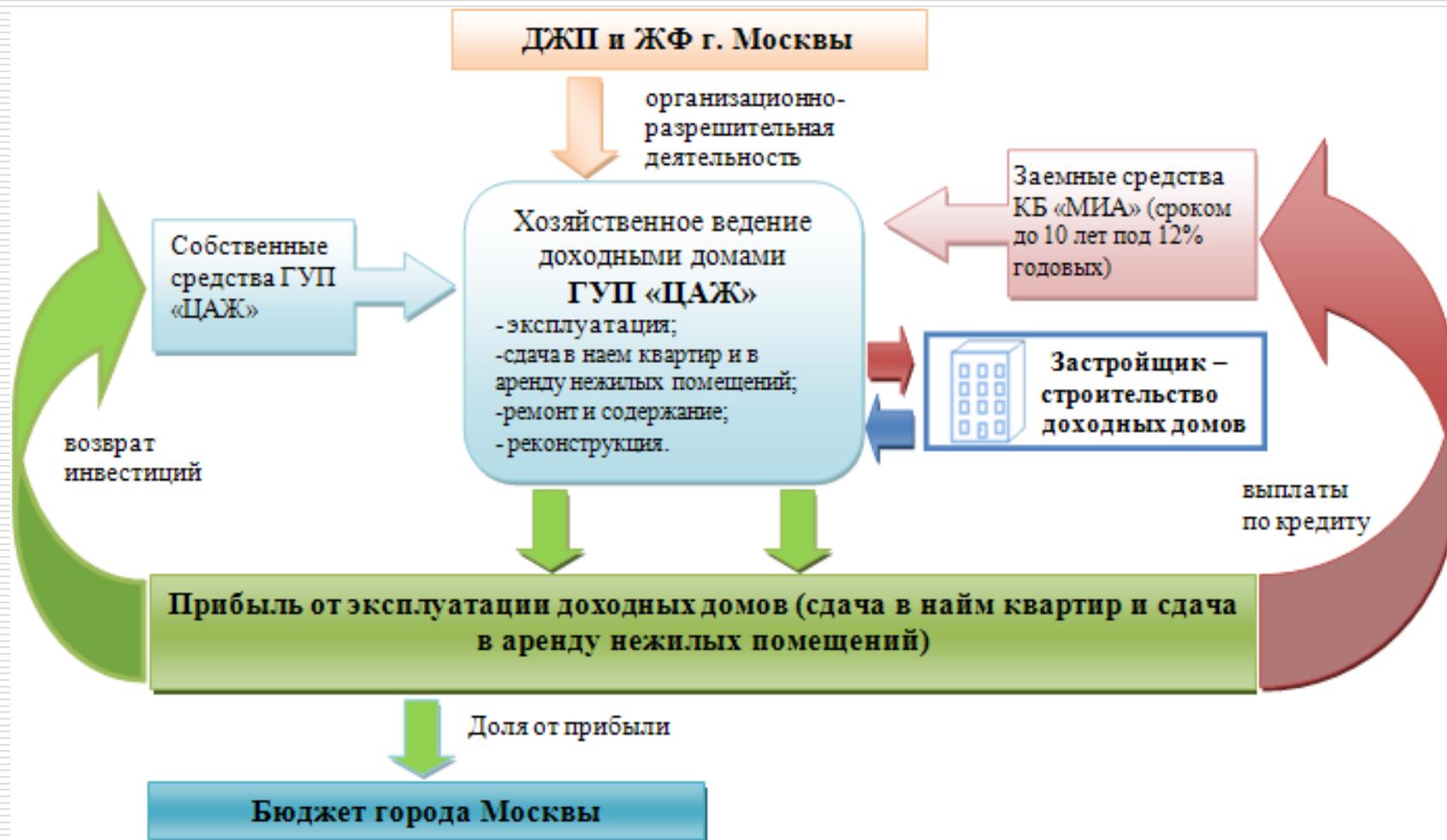
Тип квартиры	Рыночная цена, руб. в мес.	Проектная цена, руб. в мес.	Разница, %
однокомнатная	28 800	23 000	20
двухкомнатная	38 400	29 000	25
трехкомнатная	57 600	40 000	30

РЕЗУЛЬТАТЫ ФИНАНСОВО-ЭКОНОМИЧЕСКИХ РАСЧЕТОВ (РЕКОНСТРУКЦИЯ)



Средняя внутренняя норма доходности (IRR)	24,5%
Чистая приведенная стоимость (NPV)	49 млн. руб.
Индекс прибыльности (PI)	1,45
Расчетный срок окупаемости	5 лет

2. ДЕМОНТАЖ ИМЕЮЩИХСЯ ВЕТХОГО И АВАРИЙНОГО ЖИЛЬЯ, С ПОСЛЕДУЮЩИМ СТРОИТЕЛЬСТВОМ МНОГОЭТАЖНЫХ ДОМОВ



ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ ДЛЯ РАСЧЕТА ОКУПАЕМОСТИ ДОХОДНОГО ДОМА



Стоимость демонтажа многоквартирного дома с вывозом строительного мусора и расчисткой преддомовой территории составляет 15 млн. руб.

Квартыры, количество шт., (%)			
однокомнатные	двухкомнатные	трехкомнатные	
236 (65%)	61 (25%)	16 (10%)	
Площади нежилых помещений, м²			
Офисы	Торговые площадки	Складские помещения	Подземный паркинг на 103 машино-места
515	515	480	1545
Общие характеристики дома			
Амортизационный период, лет	Себестоимость строительства 1 м ² площади, руб.	Общая площадь дома, м ²	
30	58 875	14900	
Кредитная линия от КБ МИА сроком на 5 лет под 12%			
Тело кредита (50% от первонач. инвест.), тыс. руб.	Общая сумма выплат по кредиту, тыс. руб.	Сумма процентов по кредиту, тыс. руб.	
438619	582781	144168	

ЦЕНЫ

НАЙМА ИЛИ АРЕНДЫ КВАРТИР И АРЕНДЫ НЕЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ В РАСЧЕТАХ

Цена найма или аренды квартиры

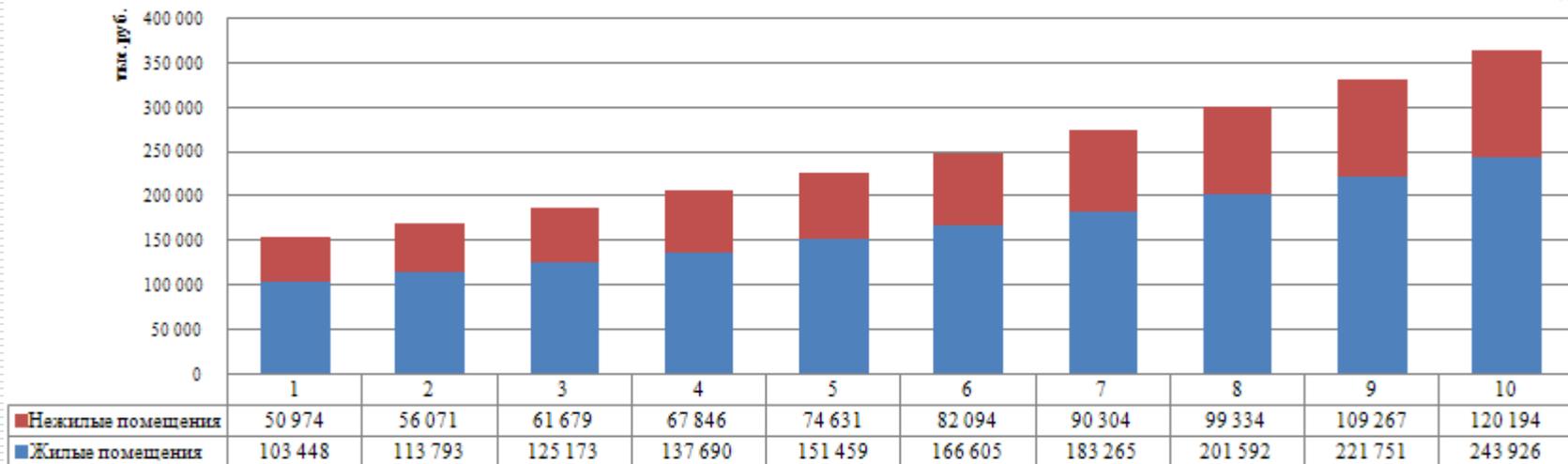
Тип квартиры	Рыночная цена, руб. в мес.	Проектная цена, руб. в мес.	Разница, %
однокомнатная	28 800	23 000	20
двухкомнатная	38 400	29 000	25
трехкомнатная	57 600	40 000	30

Цена аренды нежилых помещений за м²

Тип помещения	Цена аренды за 1 м ²	
	руб. в мес.	руб. в год
офис (2 этаж)	1 667	20 000
торговая площадка (1 этаж)	2 917	35 000
складское помещение (0 этаж)	1 250	15 000
подземный паркинг (-1; -2; -3 этажи)	583	7 000

РЕЗУЛЬТАТЫ ФИНАНСОВО-ЭКОНОМИЧЕСКИХ РАСЧЕТОВ СОЗДАНИЯ ДОХОДНОГО ДОМА (ДЕМОНТАЖ С ПОСЛЕДУЮЩИМ ВОЗВЕДЕНИЕМ НОВОГО ДОМА)

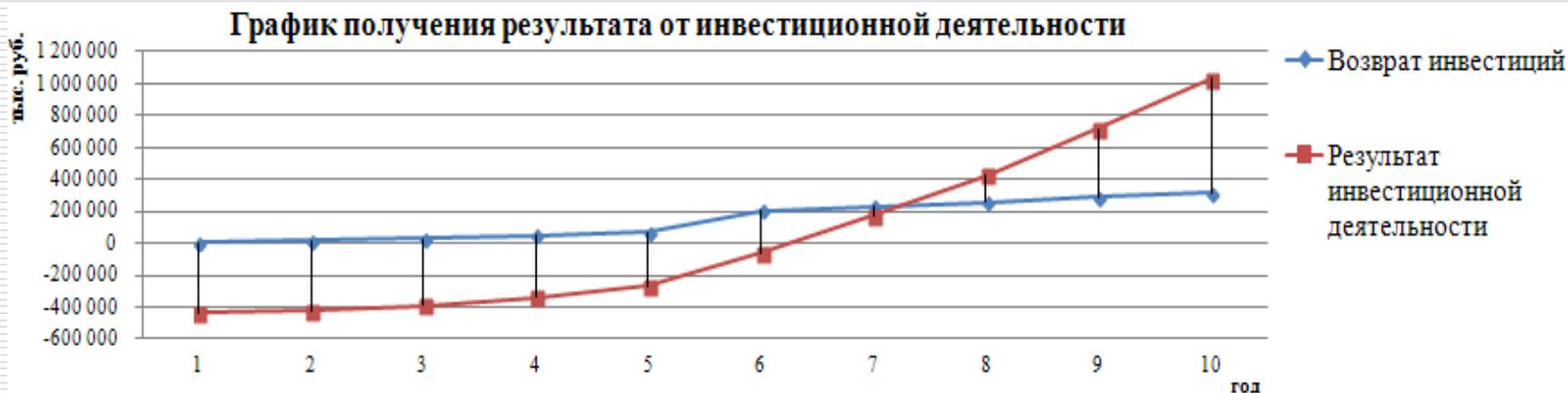
График поступления доходов от жилых и нежилых помещений



Соотношение объемов доходов по жилым и нежилым помещениям



РЕЗУЛЬТАТЫ ФИНАНСОВО-ЭКОНОМИЧЕСКИХ РАСЧЕТОВ



Средняя внутренняя норма доходности (IRR)	33,5%
Чистая приведенная стоимость (NPV)	1 032 млн. руб.
Индекс прибыльности (PI)	2,35
Расчетный срок окупаемости	7 лет

3. ПРИВЛЕЧЕНИЕ ЧАСТНЫХ ИНВЕСТОРОВ К СТРОИТЕЛЬСТВУ ДОХОДНЫХ ДОМОВ



ИСХОДНЫЕ ПАРАМЕТРЫ ДОХОДНОГО ДОМА



Квартиры, количество шт., (%)			
однокомнатные	двухкомнатные	трехкомнатные	
236 (65%)	61 (25%)	16 (10%)	
Площади нежилых помещений, м ²			
Офисы	Торговые площадки	Складские помещения	Подземный паркинг на 103 машино-места
515	515	480	1545
Общие характеристики дома			
Амортизационный период, лет	Себестоимость строительства 1 м ² площади, руб.	Общая площадь дома, м ²	
30	58 875	14900	

ЦЕНЫ

НАЙМА ИЛИ АРЕНДЫ КВАРТИР И АРЕНДЫ НЕЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ В РАСЧЕТАХ

Цена найма или аренды квартиры

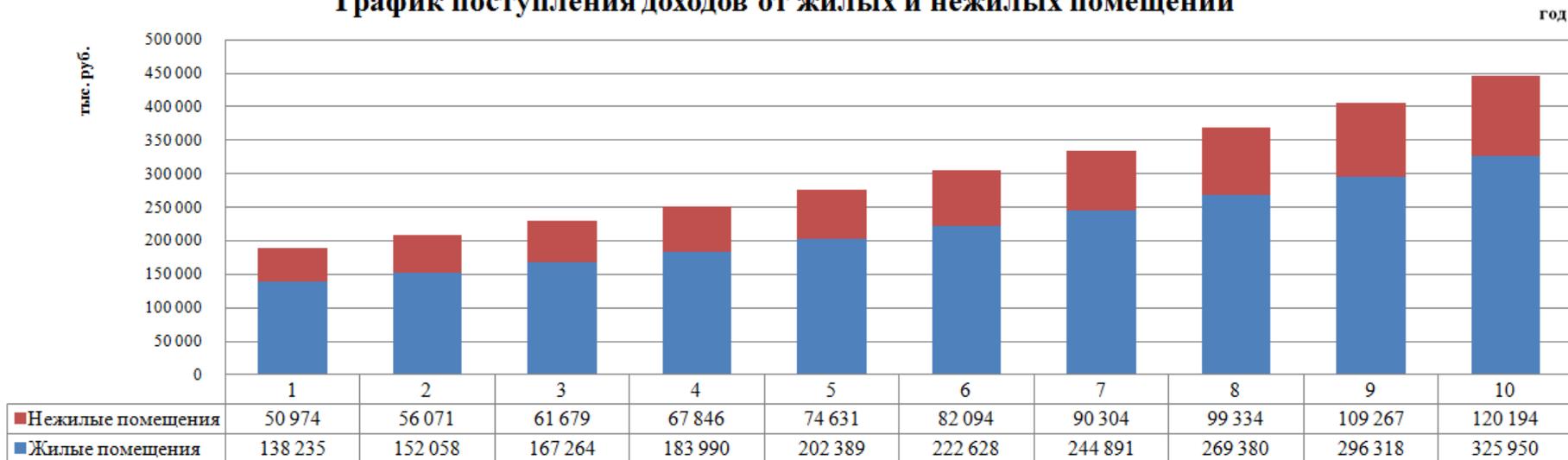
Тип квартиры	Рыночная цена, руб. в мес.	Проектная цена, руб. в мес.	Разница, %
однокомнатная	32 000	26 240	18
двухкомнатная	54 400	42 430	22
трехкомнатная	99 200	74 400	25

Цена аренды нежилых помещений за м²

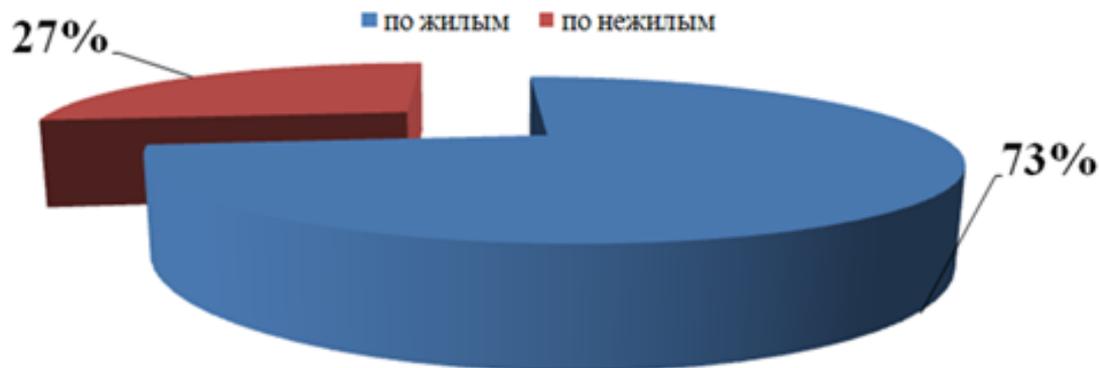
Тип помещения	Цена аренды за 1 м ²	
	руб. в мес.	руб. в год
офис (2 этаж)	1 667	20 000
торговая площадка (1 этаж)	2 917	35 000
складское помещение (0 этаж)	1 250	15 000
подземный паркинг (-1; -2; -3 этажи)	583	7 000

РЕЗУЛЬТАТЫ ФИНАНСОВО-ЭКОНОМИЧЕСКИХ РАСЧЕТОВ

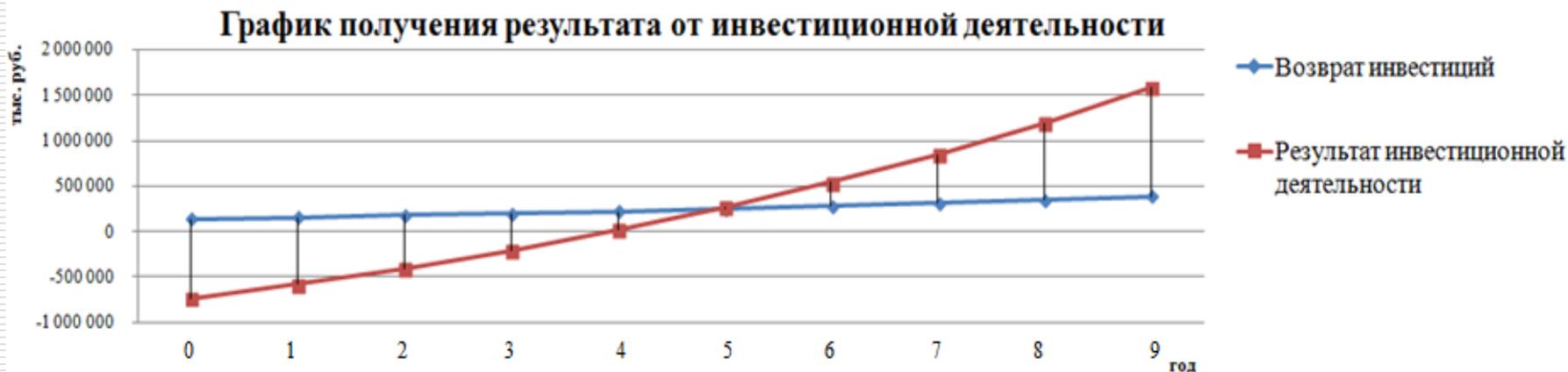
График поступления доходов от жилых и нежилых помещений



Соотношение объемов доходов по жилым и нежилым помещениям



РЕЗУЛЬТАТЫ ФИНАНСОВО-ЭКОНОМИЧЕСКИХ РАСЧЕТОВ



	Общества (ООО, ОДО, ОАО, ЗАО)	Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости
Средняя внутренняя норма доходности (IRR)	20,6%	28%
Чистая приведенная стоимость (NPV)	932 млн. руб.	1 582 млн. руб.
Индекс прибыльности (PI)	1,06	1,8
Расчетный срок окупаемости	7 лет	5 лет

ПРЕИМУЩЕСТВА ЗАКРЫТОГО ПАЕВОГО ИНВЕСТИЦИОННОГО ФОНДА НЕДВИЖИМОСТИ



Как может быть сформирован фонд недвижимости?

Денежными средствами

Недвижимым имуществом и имущественными правами на недвижимое имущество

Ценными бумагами

Кто может быть пайщиком фонда недвижимости?

Юридическое или физическое лицо

ОСНОВНЫЕ МЕТОДЫ ПРИВЛЕЧЕНИЯ ПРАВИТЕЛЬСТВОМ МОСКВЫ ИНВЕСТОРОВ К СТРОИТЕЛЬСТВУ ДОХОДНЫХ ДОМОВ

*освобождение от взимания
отчислений на развитие
инфраструктуры города*

*освобождение от оплаты
долевого участия на
развитие городских
инженерных сетей*

*введение льготной ставки
арендной платы за
земельный участок*

